

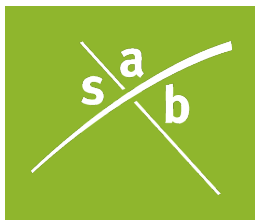
# Landschapsinrichtingplan

## Dienstwoning van bungalowpark De Riethorst

Plasmolen



april 2012



**SAB**

**Correspondentieadres:**

**Postbus 479**

**6800 AL Arnhem**

**T: 026 - 357 69 11**

**E: [info@sab.nl](mailto:info@sab.nl)**

**Projectnummer:**

**100860.02**

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2. Beleid</b>	<b>7</b>
<b>3. Huidige situatie</b>	<b>13</b>
<b>4. Landschapsinrichtingplan</b>	<b>25</b>
<b>5. Beeldkwaliteit</b>	<b>35</b>
<b>6. Kwaliteitsverandering</b>	<b>39</b>



# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Bungalowpark De Riethorst is een kleinschalig bungalowpark aan de westzijde van Plasmolen. Ter verbreding van het recreatieve aanbod van bungalowpark De Riethorst is het benodigd om de huidige bedrijfswoning aan de Riethorsterweg te gebruiken als recreatiewoning voor grote gezinnen (ouders, kinderen en kleinkinderen). Het is, ten behoeve van een goede exploitatie van het bungalowpark, van belang dat de nieuwe bedrijfswoning op korte afstand van het bungalowpark is gesitueerd. Daartoe is de eigenaar voornemens aan de overzijde van de Riethorsterweg een nieuwe bedrijfswoning te bouwen met daarbij een kantoorfunctie.

In dit document geven we een toelichting op en een onderbouwing van het landschapsinrichtingsplan voor deze ontwikkeling. We willen hiermee inzichtelijk maken hoe het plan is ingebed in zijn omgeving, hoe het kansen biedt om de ambities uit het beleid te verwezenlijken en welke mogelijkheden het biedt voor natuurontwikkeling.

## 1.2 Standpunt college op bouwplan Bungalowpark de Riethorst

Op 15 februari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan de verbouwing van de bestaande bedrijfswoning bij Bungalowpark de Riethorst tot een familiebungalow en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning aan de overzijde van de weg.

Het initiatief van Bungalowpark de Riethorst is getoetst aan het in ontwikkeling zijnde Bestemmingsplan Mookerplas en omgeving en Structuurvisie Mookerplas en omgeving. Uit het besluit komt naar voren, dat het bouwen van een woning, mits gekoppeld aan een landschappelijke herinrichting van het perceel, kansen biedt om de gemeentelijke en provinciale ambities van natuur- en parkontwikkeling ten uitvoer te brengen. Met het inrichten van een landschapspark ontstaat een overgang van het dorp naar buitengebied. Om de gemeentelijke ambities te realiseren is afstemming met andere partijen zoals de provincie en Rijkswaterstaat belangrijk. Het initiatief kan bijdragen tot een kwalitatieve verbetering van het

landschapsbeeld en kwaliteit van het recreatieve aanbod. De nieuwe woning moet dan wel landschappelijk goed worden ingepast en er dienen compenserende maatregelen op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu te worden genomen. De ontwikkeling moet in z'n geheel leiden tot een kwaliteitsverbetering.

### Conclusie

Het college heeft een positief standpunt ingenomen op de bouw van een woning tegenover Bungalowpark de Riethorst, mits de gehele ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsverbetering.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 lichten we de meest relevante stukken uit het beleid toe. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de bestaande situatie omschreven. De beoogde situatie op basis van het landschapsinrichtingsplan komt aan bod in hoofdstuk 4. Aanvullende beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Ten slotte maken we inzichtelijk welke kwaliteitsverbeteringen de ontwikkeling op kan leveren voor deze locatie en voor het hele dorp.



# 2. Beleid

**In dit hoofdstuk behandelen we alleen de conclusies uit het beleid die van toepassing zijn voor deze locatie. Voor een uitgebreide beleidsbeschrijving verwijzen we naar het eerder door ons opgestelde en aan het Gelders Genootschap voorgelegde document 'Advies bedrijfswoning met kantoor, Bungalowpark De Riethorst, Plasmolen, dec 2010'**

## 2.1 Rijksbeleid

### 2.1.1 Beleidslijn Grote Rivieren

De nieuwe bedrijfswoning valt binnen het 'bergend regime' van de Maas. De bergingscapaciteit die verloren gaat door de realisatie van de woning zal gecompenseerd moeten worden. Het terrein is reeds in 1993 opgehoogd. Zodoende was de ophoging niet meldingsplichtig en hoeft die niet te worden gecompenseerd.

Rijkswaterstraat geeft aan dat de bouw van de woning geen effect heeft op de waterstanden. Het verlies aan bergend vermogen (275m<sup>3</sup>) moet gecompenseerd worden.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg Actueel 2006

Het projectgebied is gelegen in de 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (POG). Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Binnen de POG zijn op kleine schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur toegestaan, mits deze ontwikkelingen samengaan met een goede landschappelijke inpassing en er sprake is van compensatie van verloren gaande omgevingskwaliteiten. Daarbinnen past deze ontwikkeling.

### 2.2.2 Limburg Kwaliteitsmenu, januari 2010

Voor deze locatie is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Essentie hiervan is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten

gaan met een kwaliteitsverbetering zoals landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling of ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De beoogde ontwikkelingen moeten niet alleen zelf goed ingepast worden in het landschap en de landbouwstructuur, maar bovendien gepaard gaan met een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteiten. Naast de realisatie van extra natuur en landschapselementen en het opruimen van ontsierende bouwwerken, worden óók mogelijkheden gezien voor bijdragen aan de realisatie van het gemeentelijke landschapsonwikkelingsplan, recreatieve ontsluiting van de directe dorpsomgeving, herstel van cultuurhistorische waarden en dergelijke.

De bestemming valt binnen 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' wat inhoudt dat een compensatie moet plaatsvinden van 5m<sup>2</sup> kwaliteitsbijdrage per m<sup>2</sup> bebouwing en/of verharding.

### 2.2.3 Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden

Onderhavige ontwikkeling is gelegen in het POG gebied. In het POG geldt de

ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Dit betekent dat behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden richtinggevend zijn voor ontwikkelingen in de POG.

#### **2.2.4 Provinciale Woonvisie Limburg, 6 juli 2010**

Onderhavige ontwikkeling ligt net buiten de contour van Plasmolen. In de Provinciale Woonvisie is opgenomen dat de voorkeur bestaat voor inbreiding in bestaand bebouwd gebied, maar dat er voor plattelandskernen ook mogelijkheden bestaan voor woningbouw buiten, maar wel aangrenzend aan de contouren. Woningbouw is mogelijk mits het cluster onderdeel is van een meer integrale gebiedsontwikkeling die gericht is op het versterken van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied door ontwikkeling van natuur en landschap, watersystemen, het opruimen van kassen of andere ontsierende bebouwing.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Mookerplas en omgeving, definitief 21-9-2009**

De eerste hoofdkeuze is het Benadrukken van de landschappelijke doorsnede. Deze hoofdkeuze benadrukt dat elke nieuwe ontwikkeling, waar ook in het gebied, bewust ingepast moet worden in haar omgeving. De landschappelijke doorsnede wordt verstoord indien bouwontwikkelingen door de compartimenten van de doorsnede heen snijden. Nieuwe bouwontwikkelingen zijn daarom niet overal gewenst. De volgende ontwikkelingen zijn onder andere wel mogelijk:

- bouwen op hoger gelegen gronden;
- nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied inpassen met ruime erfbeplanting;
- aansluiten op de maat en schaal van het gebied.

De tweede hoofdkeuze is de Ontwikkeling van fijnmazig netwerk van recreatieve routes, over de grenzen van het plangebied heen. Deze hoofdkeuze benadrukt dat belangrijke schakels in het routenet, die de toegankelijkheid van het gebied vergroten, nog ontbreken. Het routenet zou op verschillende plekken veel fijnmaziger

mogen worden, met name ten westen van Plasmolen in het gebied de Riethorst.

Wat betreft wonen is in de Structuurvisie Mookerplas en omgeving opgenomen dat woningbouw in Plasmolen mogelijk is, mits er gecompenseerd wordt, zoals bedoeld in de Beleidslijn grote rivieren. Dit betekent dat ontwikkelingen in het gebied mogelijk zijn mits de ontgrondingen grenzend aan de Mookerplas worden gecompenseerd. Bovendien moet er in het gehele gebied Mookerplas rekening worden gehouden met het landschap.

In de Structuurvisie is opgenomen dat woningbouw een middel kan zijn om de gewenste verbreding van het recreatieve aanbod in Plasmolen te ondersteunen. Meer diversiteit en kwaliteit in het aanbod van verschillende type overnachtingsmogelijkheden in Plasmolen is gewenst. Onderhavig initiatief betreft nieuwbouw van een bedrijfswoning in het buitengebied omdat de huidige woning wordt verbouwd tot 'recreatiewoning voor grote gezinnen'. Middels de realisatie van deze recreatiewoning wordt het recreatieve overnachtingaanbod in Plasmolen vergroot. Dit initiatief brengt meer diversiteit en



kwaliteit in het aanbod van verschillende type overnachtingsmogelijkheden in Plasmolen.

Daar waar een nieuwe recreatieve functie ontwikkeld kan worden die de verbreding van het aanbod en de verlenging van het seizoen positief beïnvloedt, mag, als ondergeschikte functie van de recreatieve voorziening, woningbouw worden toegevoegd. Onderhavige ontwikkeling past daarmee in het beleidskader van de Structuurvisie.

Wat betreft het versterken van de natuurwaarden in en om het gebied is opgenomen dat op de gronden langs de Molenbeek, ruimte is voor natuur en parkontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling is gelegen in dit gebied en moet daarom ook een bijdrage leveren aan de versterking van de natuurwaarden in het gebied. Zoals opgenomen in de Structuurvisie zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk mits ze aansluiten op de maat en schaal van het gebied, en worden ingepast met ruime erfbeplantingen. Onderhavige initiatief moet hier aan voldoen.

Zoals weergegeven op de Structuurkaart ligt het initiatief ook nabij de 'Entree van het gebied'.



#### Legenda

Agrarisch gebied	Te verwerven grond voor woningbouw	Gedeeltelijk terugbrengen Maasheggen
Natuurlijke inrichting Maasoever	Lint Elzenstraat: agrarisch, wonen, recreatie	Entree van het gebied
Mogelijke ontgravingslocaties	Extensief ontwikkelen Riethorst	Aanpassen profiel Rijksweg
Zoekgebied uitbreiding recreatie	Zichtrelaties, openheid	Suggestie afslag Rijksweg naar Grote Siep
Buitendijks agrarisch gebied	Verbindingen maken	Ontwikkeling locatie tankstation
Parkzone, herstel dal Molenbeek	Archeologische vindplaatsen (brug, woning)	Suggesties voor nieuwe langzame verkeersroutes
Natuurgebied met grafheuvels	Openhouden dal Tochtgraaf	Langzaam verkeersroute optimaliseren
Rivierduinen	Veerpont	EHS verbinding
POL: Nieuwe Natuurgebied	Centrum Plasmolen	Recreatieve hotspot (economisch)
Bestaande groenstructuur	Uitbreiding centrum Plasmolen	Recreatieve hotspot (niet-economisch)
Groen kader voor de recreatieontwikkeling	Beken/watergangen	Parkeerplaats
Zoekgebied woningbouwlocatie	Water	
Zoekgebied woningbouwlocatie lange termijn	Behoud agrarisch beeld (koeien in de wei)	

Structuurkaart Mookerplas en omgeving

Middels onderhavig initiatief krijgt deze entree een positieve impuls. In de bestaande situatie is er bij het plangebied sprake van een donkere weg en is er geen contact met het buitengebied. In de nieuwe situatie krijgt het gebied een meer open karakter en bestaat er vanuit de entree ook meteen contact met het buitengebied.

### **2.3.2 Ontwikkelingsvisie Kop van Limburg 'Wonen en werken in het groen', november 2009**

Onderhavige ontwikkeling past binnen de Ontwikkelingsvisie Kop van Limburg 'Wonen en werken in het groen'. Het initiatief betekent een kwaliteitsimpuls voor de recreatieve en toeristische sector en wordt het recreatieve overnachtingaanbod versterkt. Wat betreft wonen is in de Ontwikkelingsvisie opgenomen dat wonen in het groen binnen de regio Noord-Limburg mogelijk is. Hierbij geldt wel dat kwaliteit van de woningen boven de kwantiteit staat.

### **2.3.3 Landschapsonwikkelingsplan Mook en Middelaar en Gennep (LOP) deel A en B, 3 april 2009**

Onderhavige ontwikkeling is gelegen in het Overgangsgebied. De Overgangszone kenmerkt

zich door een diversiteit aan functies en activiteiten. Op de overgang van stuwwal naar Maasdal liggen de kernen in een band langs de provincialeweg N271. Deze landschappelijke gevarieerde zone bevat ondermeer rivierduinrelicten, bomenrijen, houtwallen, beken en de Mookerplas. De noordelijke zijde van de Mookerplas biedt ruimte aan recreatie (recreatief aanknopingspunt) met de jachthaven en diverse mogelijkheden voor verblijf.

In het Landschapsonwikkelingsplan is opgenomen dat open ruimte zeldzaam is in het Overgangsgebied. Op die plekken waar de bebouwing van een dorp direct grenst aan een dergelijke open ruimte is het van belang dat de overgang van de bebouwing naar de open ruimte zorgvuldig vorm gegeven wordt. Onderhavige ontwikkeling ligt op de grens van de bebouwde kern en het buitengebied. Dit betekent dat onderhavige ontwikkeling rekening moet houden met deze overgang naar de open ruimte. Ook moet er bij onderhavige ontwikkeling rekening worden gehouden met de bovengenoemde projecten:

- stimuleren, herstel en aanleg kleine landschapselementen en erfbeplanting;
- de markante landschappelijke overgang

Mookerplas met bijzondere aardkundige waarden behouden, ontwikkelen en beter beleefbaar maken.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan deze projecten en past daarmee binnen het LOP.

### **2.3.4 Voorontwerp Bestemmingsplan Mookerplas en omgeving 2010**

In het Voorontwerp Bestemmingsplan Mookerplas en omgeving 2010 heeft onderhavig plangebied de bestemming Agrarisch met waarden- Natuur en Landschapswaarden en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie en Waterstaat.

Het plangebied heeft de Gebiedsaanduidingen 'openheid', 'reconstructiewetzone extensiveringsgebied' en 'milieuzone-grondwatersbeschermingsgebied'.

Binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden- Natuur en Landschapswaarden en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie en Waterstaat zijn gebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding bouwvlak. Op deze locatie is geen bouwvlak weergegeven en is het gebruik wonen niet toegestaan.

Onderhavige ontwikkeling past daarom niet binnen het Voorontwerp Bestemmingsplan Mookerplas en omgeving 2010.

### **2.3.5 Vigerend bestemmingsplan**

Voor onderhavig plangebied geldt het vigerende Bestemmingsplan Mookerplas en omgeving 1986. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op d.d. 07-10-1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op d.d. 26-04-1988.

Het plangebied ligt binnen de bestemming Forellenkwekerij Rd(f). Deze gronden zijn bestemd voor een forellenkwekerij en hier mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en bijbehorende voorzieningen worden gebouwd.

Naast het vigerende Bestemmingsplan Mookerplas en omgeving 1986 bestaat het Bestemmingsplan Partiële herziening van het bestemmingsplan Plasmolen-Riethorst-Rijksweg-Geuldert.

Onderhavig initiatief is in dit bestemmingsplan gelegen binnen de bestemming

Eensgezinshuizen in de aangegeven bebouwingsklasse.

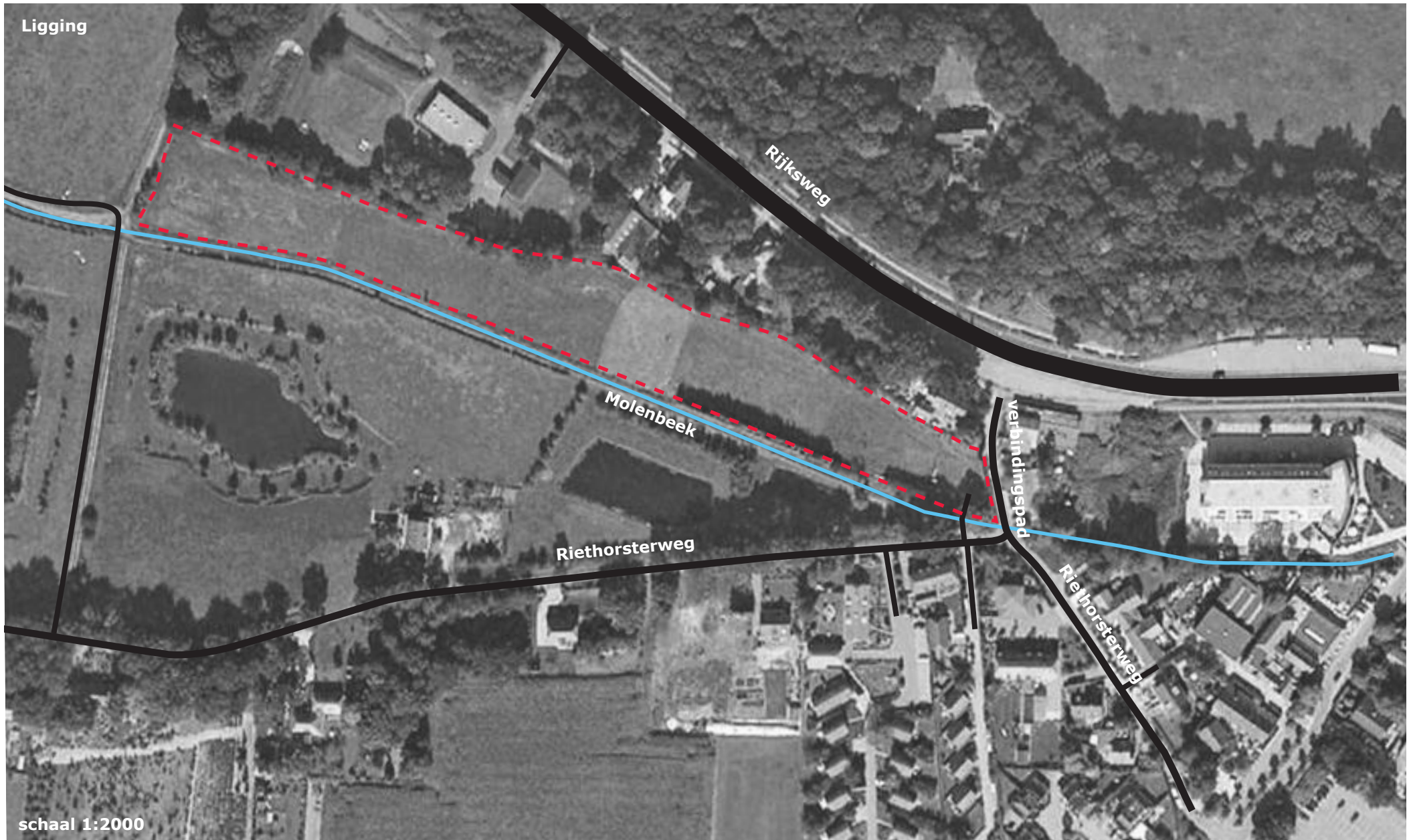
Onderhavig initiatief zou passen in dit bestemmingsplan omdat op de betreffende locatie een woning is toegestaan. Echter aan dit bestemmingsplan is deels goedkeuring onthouden. De gemeente was toendertijd wel akkoord en vond de ontwikkeling in het bestemmingsplan passend in het landschap. Echter Gedeputeerde Staten heeft goedkeuring onthouden voor deze ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling past dus niet binnen het vigerende bestemmingsplan Mookerplas en omgeving 1986. De ontwikkeling past wel binnen de Partiële herziening van het bestemmingsplan Plasmolen-Riethorst-Rijksweg-Geuldert. Echter voor deze Partiele herziening is goedkeuring onthouden.

## **2.4 Conclusie**

Het bouwen van de woning biedt, mits dit gekoppeld wordt aan een landschappelijke herinrichting van het perceel, kansen om de gemeentelijke en provinciale ambities van

natuur- en parkontwikkeling tot uitvoer te brengen. Zo biedt de bouw van de woning zowel kansen voor een uitbreiding van het recreatieve aanbod, als de uitvoering van de planologische ambities. Het vigerend planologisch beleid vormt geen belemmering om de beoogde bedrijfswoning met kantoorfunctie te realiseren op het perceel tussen de Molenbeek en de stuwwal. Wel dienen compenserende maatregelen genomen te worden. Van intensief gebruikt soortenarm grasland kan het gebied transformeren naar een drassig gebied dat invulling geeft aan de wens van een ecologische natte verbinding.



# 3. Huidige situatie

## 3.1 Ligging

Het plangebied is gelegen in Plasmolen aan het verbindingspad tussen de Rijksweg en de Riethorsterweg. Het betreft een langgerekt perceel dat in het noorden wordt begrensd door de stuwwal met woningen en bedrijven aan de Rijksweg. De Molenbeek vormt de zuidelijke grens van het perceel. Tussen de Molenbeek en de Riethorsterweg ligt eveneens een langgerekt perceel. De twee percelen samen vormen een kleinschalig ingerichte groene wig tussen de Riethorsterweg en de uitloper van de stuwwal.

De Riethorsterweg is een oud agrarisch lint met grote volwassen eiken in de berm. Bij de Molenbeek buigt de weg af naar het zuiden. Aan weerszijden van de Riethorsterweg, maar voornamelijk aan de hoger gelegen zuidzijde, ligt verspreid gelegen bebouwing. Aan het verbindingspad staan een drietal huizen die georiënteerd zijn op het pad. De aan de Rijksweg gelegen woningen liggen aan de weg of in het groen. De achterzijden van deze percelen grenzen aan het plangebied.

De bebouwing in de omgeving bestaat uit zowel oude (langgevel)boerderijen als

burgerwoningen. De langgevel-boerderijen nabij het plangebied hebben geen eenduidige richting. De richting varieert van haaks op de weg tot licht gedraaid. Verschillende stijlen komen door elkaar voor: historiserend, jaren '70, referenties aan oude langgevelboerderijen en monumentale bouw. De bebouwing in de omgeving heeft een kap en varieert van 1 tot 2 lagen met een kap. Verschillende type kappen komen voor: zadeldaken met en zonder wolfseinden, mansardekappen en piramededaken. De daken zijn bedekt met rode of grijze pannen.



*Bebouwing aan Riethorsterweg, 1 laag met kap*



*Bebouwing ten zuiden verbindingsweg, 1 en 2 lagen met kap*



*Bebouwing aan Rijksweg vanaf plangebied, 2 lagen met (doorgestoken) kap*



### 3.2 Hoogte ligging

Het plangebied ligt in het beekdal van de Molenbeek en ligt lager dan de omgeving. De gemiddelde hoogte van het plangebied ligt op 10.80m +NAP. Bij de Molenbeek juist wat lager en richting de stuwwal oplopend. In het noorden wordt het perceel begrensd door de uitloper van de stuwwal die ongeveer twee meter hoger ligt dan het perceel. Een aarden wal vangt dit hoogteverschil op. Het hoogteverschil is zeer duidelijk zichtbaar vanaf de Rijksweg die enkele meters hoger ligt en van waaruit de scheg zichtbaar is. Het verbindingspad loopt vanuit de Rijksweg omlaag naar de Riethorsterweg die op ongeveer 12.70m +NAP ligt.

Ook het oostelijke deel van het perceel ten zuiden van het plangebied ligt ongeveer op 10.80m +NAP en loopt richting het westen omlaag. Het oostelijk deel van het plangebied met de opslag en de schapenweide ligt een stuk hoger dan de rest van het perceel. In het

verleden is dit gedeelte opgehoogd door de gemeente met geel zand met een puinafdekking van circa 15 cm, waardoor het ongeveer op 12.30 - 13.00m +NAP ligt. Het verbindingspad ligt echter hoger dan het perceel.



*Toegang plangebied via pad, Molenbeek loopt hieronder door duiker*



*Vanaf de schaapswei aan de voorzijde van het perceel is een prachtig uitzicht over de overgang van het winterbed naar uitloper van de stuwwal*

Functionele analyse



- Rijksweg
- stuwwal met woningen en bedrijven aan de Rijksweg
- langgerekt perceel in gebruik als grasland
- schapenwei
- overkapping en container
- ondergrondse elektriciteitskabel
- forellenvijvers
- recreatieterrein De Riethorst

schaal 1:2000



### 3.3 Functionele analyse

Het plangebied is te bereiken via een inrit verhard met klinkers. De Molenbeek loopt ter plaatse van dit pad door een duiker. Op dit moment is het plangebied in gebruik als grasland. Aan de oostzijde, nabij het verbindingspad tussen de Riethorsterweg en de Rijksweg, ligt een schapenwei. Tussen de schapenwei en het verbindingspad staan een container en overkapping ter opslag van materialen. Op het terrein tussen de schapenwei en het verbindingspad liggen ook materialen opgeslagen in de buitenlucht. Dit geeft een rommelig beeld. Door de hoge haag en de strook met laurierkers en coniferen is dit rommelig beeld niet te ervaren vanaf de Riethorsterweg. De container is vanaf de Rijksweg wel te zien.

Tegenover de inrit van het perceel ligt een langgevelboerderij die in gebruik is voor het achtergelegen recreatieterrein de Riethorst. De inrit wordt regelmatig gebruikt door bezorgdiensten van het recreatieterrein om te keren. Tussen de Riethorsterweg en het plangebied liggen forellenvijvers. Verder ligt in het noorden van het plangebied, langs de stuwwal, een ondergrondse elektriciteitskabel die zorgt voor beperkingen in bouwmogelijkheden.

Ruimtelijke analyse



- dichtbegroeide uitloper stuwwal*
- relief van winterbed naar stuwwal*
- groene wig tussen Riethorsterweg en stuwwal*
- zicht vanuit Rijksweg op langgevel-boerderij*
- hoge haag langs het verbindingspad; hierdoor geen zicht op groene wig*
- dichte strook met laurierkers en coniferen*
- zicht op groene wig*
- oude eiken langs de Riethorsterweg*

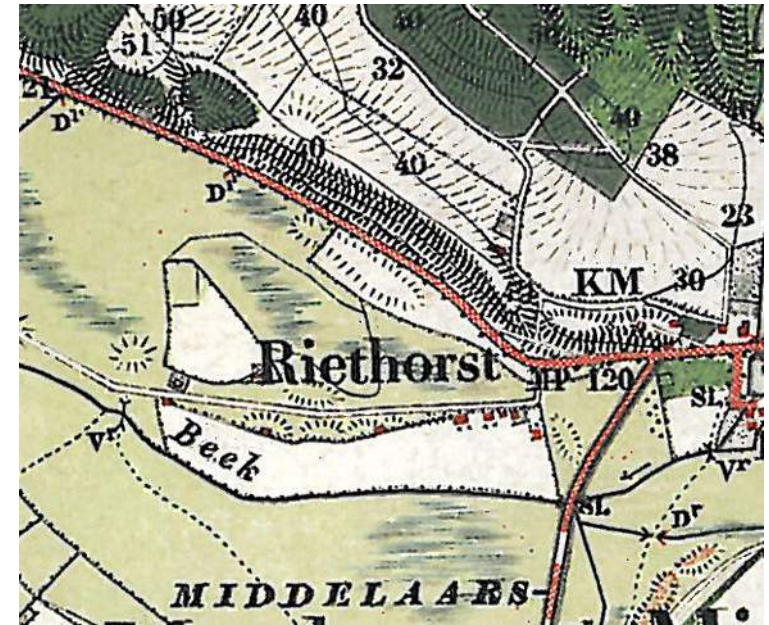
schaal 1:2000

### 3.4 Ruimtelijke analyse

Rondom het plangebied is lintbebouwing aanwezig op de hogere delen. De oriëntatie van de woningen is gericht op de Riethorsterweg, de verbindingsweg en de Rijksweg. De woningen zijn, vaak met een kleine hoekverdraaiing, parallel aan of haaks op de weg geplaatst. Vrijwel nergens staan woningen solitair in de open ruimte, ze zijn gesitueerd aan een weg. De nieuwe woning zou zich bij voorkeur moeten voegen in deze structuur.

Het oostelijke deel van het perceel, waar de gewenste woning is voorzien, is nu groen omkaderd. Aan de zijde van het verbindingspad tussen de Riethorsterweg en de Rijksweg staat een hoge wintergroene haag achter

een hekwerk. Een dichte brede strook met laurierkers en coniferen vormt de grens tussen het perceel en de Molenbeek aan de zuidzijde. Door deze begroeiing is er geen zicht op de groene wig tussen de Riethorsterweg en de uitloper van de stuwwal. De landschappelijk waardevolle overgang van het winterbed naar de stuwwal is hierdoor niet te ervaren vanaf het openbaar gebied. Vanaf de kruising van de Riethorsterweg en het verbindingspad is alleen het zuidelijke deel van de scheg enigszins te zien. Het noordelijke deel en de hoogteverschillen in het gebied zijn niet te ervaren vanaf dit punt.



*De groene wig tussen de Riethorsterweg en de Rijksweg was omstreeks 1890 een moeras met drassige plekken. De Molenbeek lag nog ten zuiden van de Riethorsterweg. Bebouwing al aanwezig langs het lint.*



*Huidige situatie: gebied is 'gesloten', de laurierkers en coniferen langs de Molenbeek blokkeren het zicht vanaf de zuidzijde, de haag langs het verbindingspad blokkeert het doorzicht van de oostzijde. Het gebied is niet toegankelijk.*



1. Zicht vanaf Rijksweg op container. Coniferen en laurierkers ontnemen zicht op deel bestaande boerderij.



2. Haag en hekwerk langs verbindingsweg blokkeren het zicht volledig



3. Laurierkers en coniferen langs sloot benemen het zicht op de groenzone



4. Laurierkers en coniferen langs sloot en haag langs verbindingsweg benemen het zicht op de groenzone



5. Dichte strook laurierkers



6. Verrommerling ter plaatse geplande dienstwoning

Vanaf de Rijksweg is de huidige langgevelboerderij aan de voorzijde van het bungalowpark goed zichtbaar via het verbindingspad tussen het Chinees Restaurant en het woonhuis op Rijksweg nr. 154. Tussen de Rijksweg en de Riethorsterweg is de groene wig beperkt zichtbaar door de haag aan de voorzijde van het plangebied.

Op deze en de volgende pagina's wordt aan de hand van foto's uitgelegd hoe het plangebied er in de huidige situatie uit ziet.





7. Hoogteverschil ten opzichte van buurperceel



8. Hoger gelegen deel van het perceel



9. Ter plaatse tuin geplande dienstwoning staan nu allerlei elementen die zorgen voor een rommelig beeld



10. Gebied ligt lager dan verbindingsweg



11. Hoogteverschillen zichtbaar: meest oostelijke deel van het perceel reeds opgehoogd door gemeente



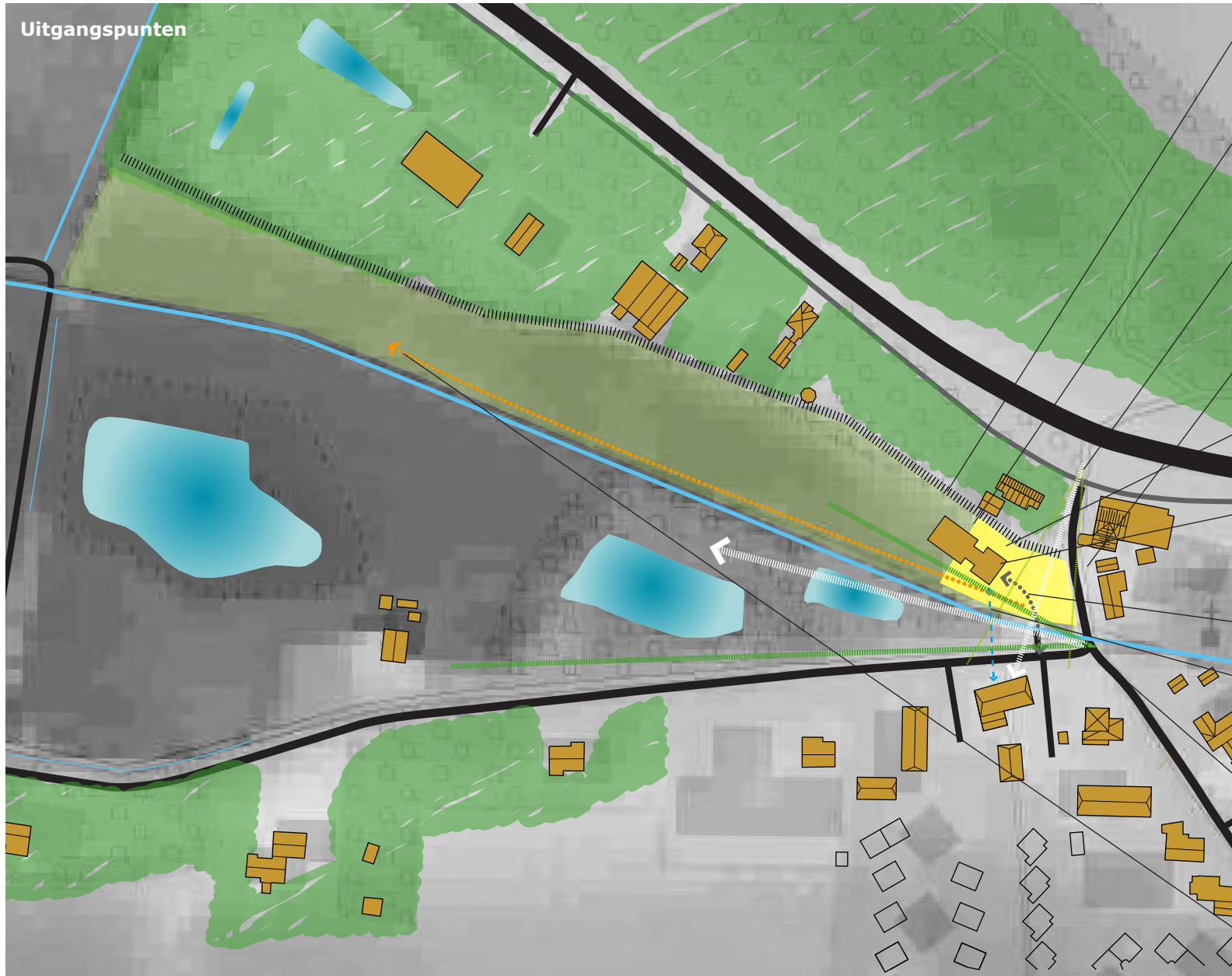
12. Ter plaatse geplande dienstwoning is grond nu al in gebruik



13. Westelijk deel plangebied onaangetast en lager gelegen



**Uitgangspunten**



versterken overgang  
tussen uitloper stuwwal  
en weidegebied

nieuwbouw parallel aan  
de stuwwal

zicht vanuit Rijksweg  
op langgevelboerderij  
versterken

aansluiten bij  
bebouwing op de  
hogere delen

opgehoogd deel van het  
perceel

nieuwbouw

korte ontsluitingsroute

zicht tussen De  
Riethorst en de  
nieuwbouw

verwijderen coniferen  
en hagen  
zodat zicht ontstaat op  
de groene wig

recreatieve route  
aanleggen



# 4. Landschapsinrichtingplan

## 4.1 Uitgangspunten nieuwe ontwikkeling

De wens bestaat om een bedrijfswoning met kantoor te ontwikkelen ten behoeve van de uitbreiding van recreatieterrein De Riethorst aan de Riethorsterweg. Wij zien deze ontwikkeling als een kans om uitvoering te geven aan de gemeentelijke ambitie om het gebied te ontwikkelen tot natuur- en parkzone. Wij achten de bouw van de woning echter alleen mogelijk wanneer hij zorgvuldig wordt ingepast en er een meerwaarde ontstaat op het gebied van landschap, ecologie, water en recreatie.

In de huidige situatie, is het unieke landschap – de overgang van winterbed naar stuwwal – nauwelijks te ervaren. Het streven is het landschap weer voelbaar te maken. Het uitgangspunt voor de bouw van de woning is dan ook een optimale inpassing van de woning en het terrein binnen het karakter van het gebied en de wensen van de gemeente Mook en Middelaar. Daarnaast moeten compenserende maatregelen voor natuur en waterbergend vermogen worden meegenomen. Deze maatregelen vormen echter geen belemmering maar een kans om het gebied extra kwaliteit te geven.

Bij de inpassing van de woning zijn er aspecten die in acht moeten worden genomen. Een belangrijke voorwaarde is het openen van de groene wig zodat er weer zicht is op de overgang tussen winterbed en stuwwal. Daarnaast het verbeteren van het zicht vanuit de Rijksweg op de langgevelboerderij aan de Riethorsterweg en op de groene wig.

Met de inrichting van het terrein moet verder worden getracht het perceel op een natuurlijke wijze in te richten zodat het aantrekkelijker wordt voor zowel mens als dier. Het gebied wordt toegankelijk gemaakt.

Bij de inrichting van het perceel dienen zorgvuldig keuzes worden gemaakt over plaatsing van de woning, vormgeving en materialisatie van het perceel. Verder moet er geen overlast ontstaan voor omwonenden.

## 4.2 Situering woning

Bij de situering van de woning op het perceel is gekeken naar zowel de ligging in het landschap als de functionele ligging van de woning ten opzichte van het recreatieterrein De Riethorst.

Functioneel gezien is een ligging van de woning dicht bij het recreatieterrein benodigd. Bezoekers van het recreatieterrein parkeren kort om de sleutel op te halen of lopen met vragen naar de receptie. Een korte afstand is hierbij gewenst. Daarnaast is er ook de aan- en afvoer van goederen voor het recreatieterrein die in de nieuwbouw zullen worden opgeslagen. Ook hier geldt dat een locatie dicht bij de ontsluitingsweg de voorkeur heeft om verkeersstromen door de groene wig te beperken.

Een belangrijke reden vanuit stedenbouwkundig- en landschapspectief om te kiezen voor het situeren van de woning aan de oostzijde van het perceel, is om het verder open gebied aan de westzijde te vrijwaren van bebouwing. Bebouwing aan de westzijde zou betekenen dat de overgang tussen de stuwwal en het lager gelegen gebied wordt aangetast, terwijl we die overgang als waardevol zien en juist beter zichtbaar willen maken. Wanneer de nieuwbouw aan de oostzijde geplaatst wordt, sluit deze aan op de al aanwezige bebouwing aan de Riethorsterweg en het verbindingspad. Daarmee past de woning binnen de structuur van lintbebouwing op de hogere delen met een oriëntatie op de wegen. Dit komt overeen

Inrichtingschets in context



schaal 1:2000

met het punt uit de Provinciale woonvisie dat bebouwing in het buitengebied mogelijk is mits die aansluit op de contouren.

Daarnaast is het perceel aangewezen als waterbergingsgebied. Het perceel is aan de oostzijde in het verleden al eens opgehoogd door de gemeente. Door plaatsing van de woning aan deze zijde blijft verdere ophoging in het perceel minimaal. Wanneer de woning verder westelijk in het perceel wordt gesitueerd is extra ophoging nodig voor zowel de woning als voor de ontsluiting naar de woning. De woning dient namelijk ook bij hoge waterstanden toegankelijk te zijn. Hierdoor wordt het waterbergend vermogen van het terrein verder aangetast, maar ook de natuurlijke hoogteverschillen in het terrein. De woning moet toegankelijk zijn voor vrachtverkeer. Een ontsluitingsweg zou de overgang tussen de uitloper van de stuwwal en het lager gelegen gebied aantasten. Een plaatsing aan de oostzijde van het perceel heeft daarom de voorkeur. Dit sluit ook aan bij de ambitie van de gemeente in de structuurvisie om te bouwen op hoger gelegen gronden.

Situering van de woning aan de oostzijde van het perceel vraagt om een goede inpassing om toch de openheid van de groene wig en de zichtbaarheid van de langgevelboerderij aan de Riethorsterweg vanaf de Rijksweg te

waarborgen. De woning wordt dus niet aan het verbindingspad gelegd, maar wat naar achteren zodat zicht op de boerderij ontstaat. Verder wordt de woning zo ver mogelijk tegen de stuwwal aan geplaatst. De woning vormt zo een minimale visuele afscherming van de groene wig. Hierbij rekening houdend met de aanwezige ondergrondse elektriciteitskabel.

Door te kiezen voor een langgerekt volume, kan de voorgevel aan de zijde van het verbindingspad qua hoogte en breedte beperkt blijven. Door het langgerekte volume tegen de stuwwal aan te leggen begeleidt de woning het zicht richting de overgang van winterbed naar stuwwal.

### 4.3 Inrichting rond de woning

De woning bestaat uit twee delen. Het voorste deel is het kantoor met een representatieve uitstraling richting de openbare ruimte. Het achterste deel is het woonhuis.

De parkzone loopt vanuit het westen om het gebouw door naar de verbindingsweg. Het terrein rond de woning bestaat uit een openbaar voorterrein en een privé achtergedeelte. Ten behoeve van de openheid van het perceel hebben beide gedeeltes beperkte afmetingen gekregen met lage hagen rondom. Het

voorterrein zal dienst doen als entreegebied voor bezoekers van De Riethorst en voor recreanten. Daarnaast zal hier ook diensten- en goederenvervoer komen ten behoeve van De Riethorst en als inrit voor de privéwoning. Het voorterrein krijgt daarom een open en representatieve uitstraling.

De laurierkers en de coniferen langs de Molenbeek worden verwijderd zodat er duidelijk zicht op de groene wig ontstaat en het geheel open en vriendelijker oogt. De Molenbeek zal door deze ingreep ook meer licht ontvangen waardoor er een andere vegetatie zal ontstaan. Aan de zijde van het voorterrein krijgt de Molenbeek meer ruimte doordat het talud hier breder wordt gemaakt. De natuurlijke bloemrijke vegetatie langs de beek zal hier richting het voorterrein in een meer cultureel, maar losse, beplanting van voornamelijk vaste planten overgaan.

De entree naar het kantoor wordt aangegeven met een afwijkende bestrating die bezoekers begeleidt naar het kantoor en naar het begin van de wandelroute langs de Molenbeek. Een trap vangt het hoogteverschil op van het voorterrein naar het lager gelegen wandelpad. Deze trap zal met een keerwand aangelegd worden.

Inrichtingsschets



lage ruigte als  
afscherming tuin

singel

hoogteverschil  
in tuin

lage struiken

natuurontwikkeling  
en waterberging door  
meanderende  
nevengleu

lage haag

mogelijkheid  
voor pad richting  
buitengebied

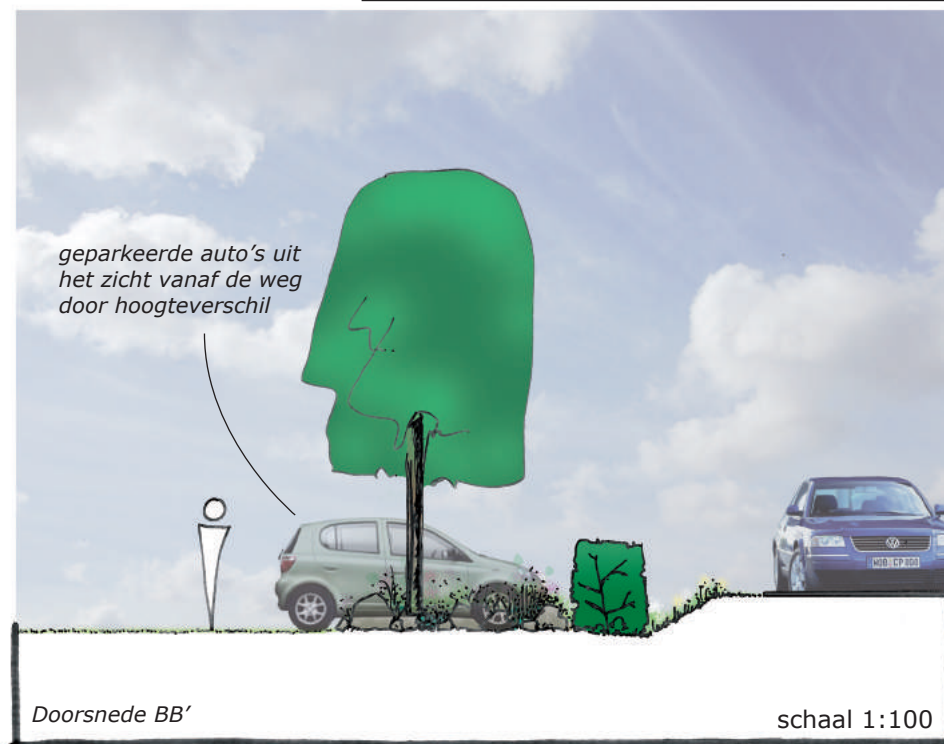
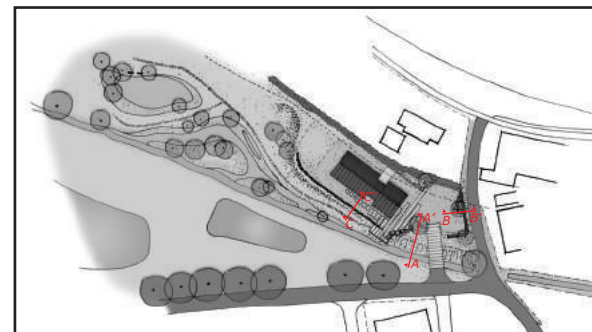
bomen in  
het groen

Riethorsterweg

schaal 1:500

Het voorterrein blijft toegankelijk vanuit de bestaande inrit die wordt doorgetrokken. Er is gekozen om de entree van het gebied hier te houden om de afstand tussen de woning en De Riethorst minimaal te houden en om overlast voor omwonenden te beperken. Het voorterrein zal ruimte bieden aan ongeveer zes parkeerplaatsen. Aan de zijde van het verbindingspad gaat de hoge haag met het hekwerk weg en komt een lage haag die het doorzicht naar de groene wig opent. De lage haag in combinatie met het feit dat het voorterrein lager ligt dan de verbindingsweg, zorgt ervoor dat de auto's uit het zicht staan (zie doorsnede BB'). De parkeerplaatsen zijn verder niet in de bestrating aangegeven. Om te zorgen dat tijdens het parkeren de beplanting niet beschadigt kunnen grote maaskeien worden geplaatst rondom de aan te planten bomen.

Het voorterrein wordt uitgevoerd in een bestrating waarin gras kan groeien zodat het terrein een groene uitstraling krijgt. Deze bestrating van grasklinkers wordt ook doorgezet aan de noordzijde van de woning om een doorgang te houden naar het achterperceel per tractor om onderhoud te kunnen plegen. De prive-entree aan de noordzijde wordt van het voorterrein gescheiden door een plantvak en een lijn in de bestrating. De vooringang van de



## Uitsnede inrichtingsplan met functies



woning zal bereikbaar zijn via een pad langs het kantoor.

Op de noordelijke rand van het perceel zal een singel worden aangeplant. Deze zal richting het verbindingspad lager zijn om het zicht vanuit de Rijksweg op de langgevel-boerderij te kunnen garanderen. De begrenzing van het privé-gedeelte ten zuiden van de woning wordt aangegeven met een lage haag die zorgt dat er geen inkijk is vanuit het lager gelegen pad naar de woning. Deze haag kromt iets mee met de tuin aan de achterzijde van de woning. Dit gedeelte van de tuin bestaat uit een hoog en een laag gelegen gedeelte. Vanuit het hoger gelegen deel is er vrij zicht op de rest van het perceel, terwijl het lager gelegen deel nog steeds dienst kan doen als waterberging. De tuin wordt zowel in het zuiden langs de haag als in het oosten van het openbaar toegankelijke terrein gescheiden door een lage ruigte.

#### 4.4 Inrichting perceel

De huidige situatie van het plangebied betreft een eentonig agrarische weidelandschap, met een scherpe overgang van grasland naar beek. Hierdoor ontbreken reliëfrijke delen en variaties in parameters (voedselrijkdom, vochtigheid, enz). Het ontbreken van variaties kenmerkt zich in de algemeen voorkomende plantensoorten

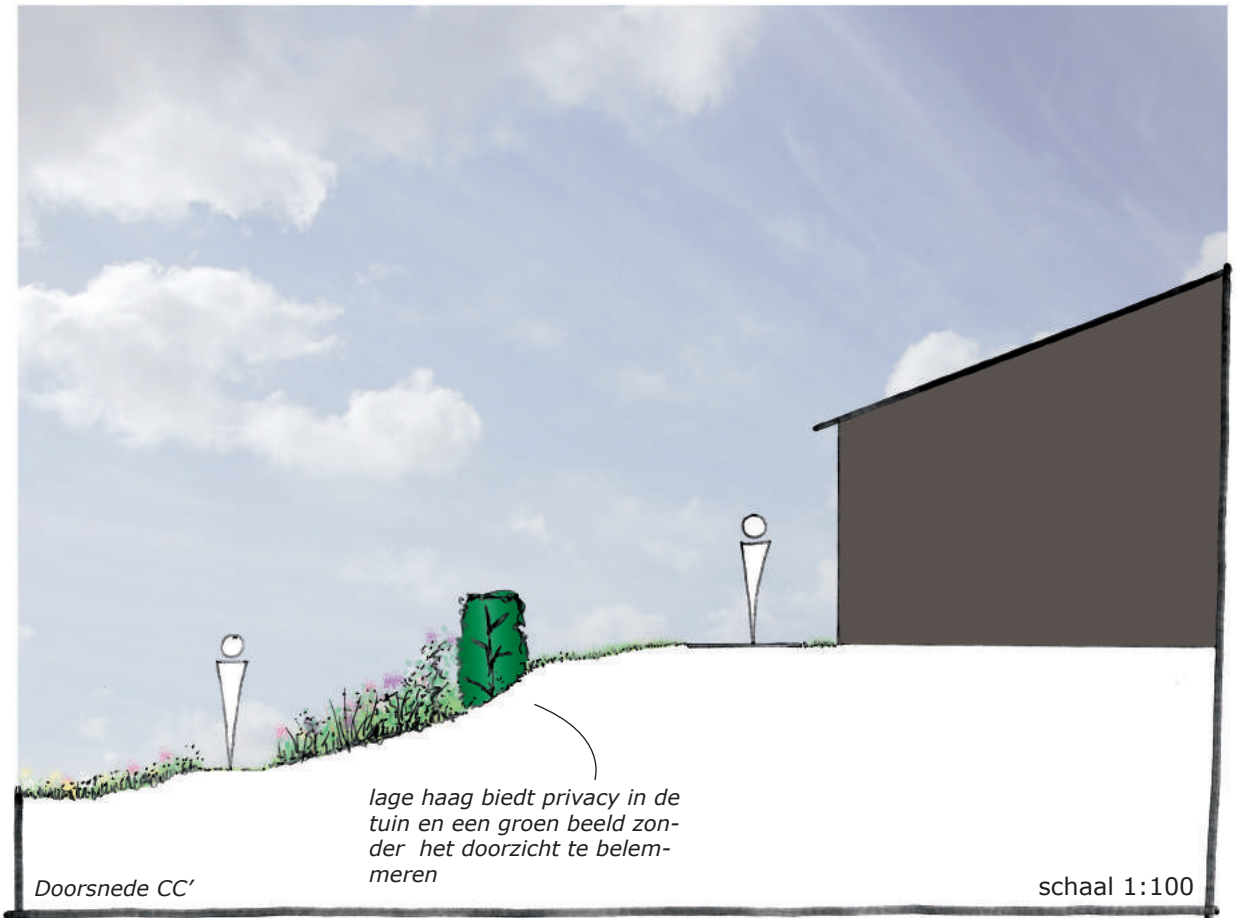
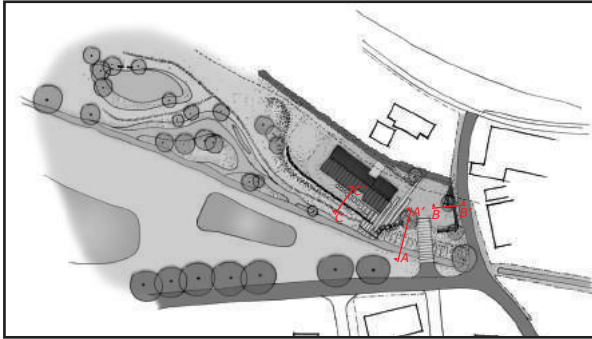
en ook het veelvuldig voorkomen van dezelfde plantensoorten. Het plangebied is daarmee eentonig van karakter te noemen. Het beheer dat in het plangebied plaatsvindt is beweiding door schapen.

Landschappelijke herinrichting van het perceel biedt kansen om poelen en een meanderende nevengeul aan te brengen naast de Molenbeek. Deze nevengeul loopt vol als er veel water valt. Het aanbrengen van lagere gedeeltes is nodig ter compensatie van het waterbergend vermogen en biedt een kwaliteitsverbetering voor de natuurontwikkeling. De toekomstige poelen in het perceel vormen een goede landschappelijke aanvulling op de omgeving. Door de poelen in verschillende diepten en met flauwe oevers aan de noordzijde aan te leggen, krijgen de poelen ecologische kwaliteit. Langs de watergang is ruimte voor een informele bomenrij. Dit bevordert de kleinschaligheid van het gebied. Door de beplanting aan de noordzijde van de Molenbeek te plaatsen is bezonning op deze watergang mogelijk.

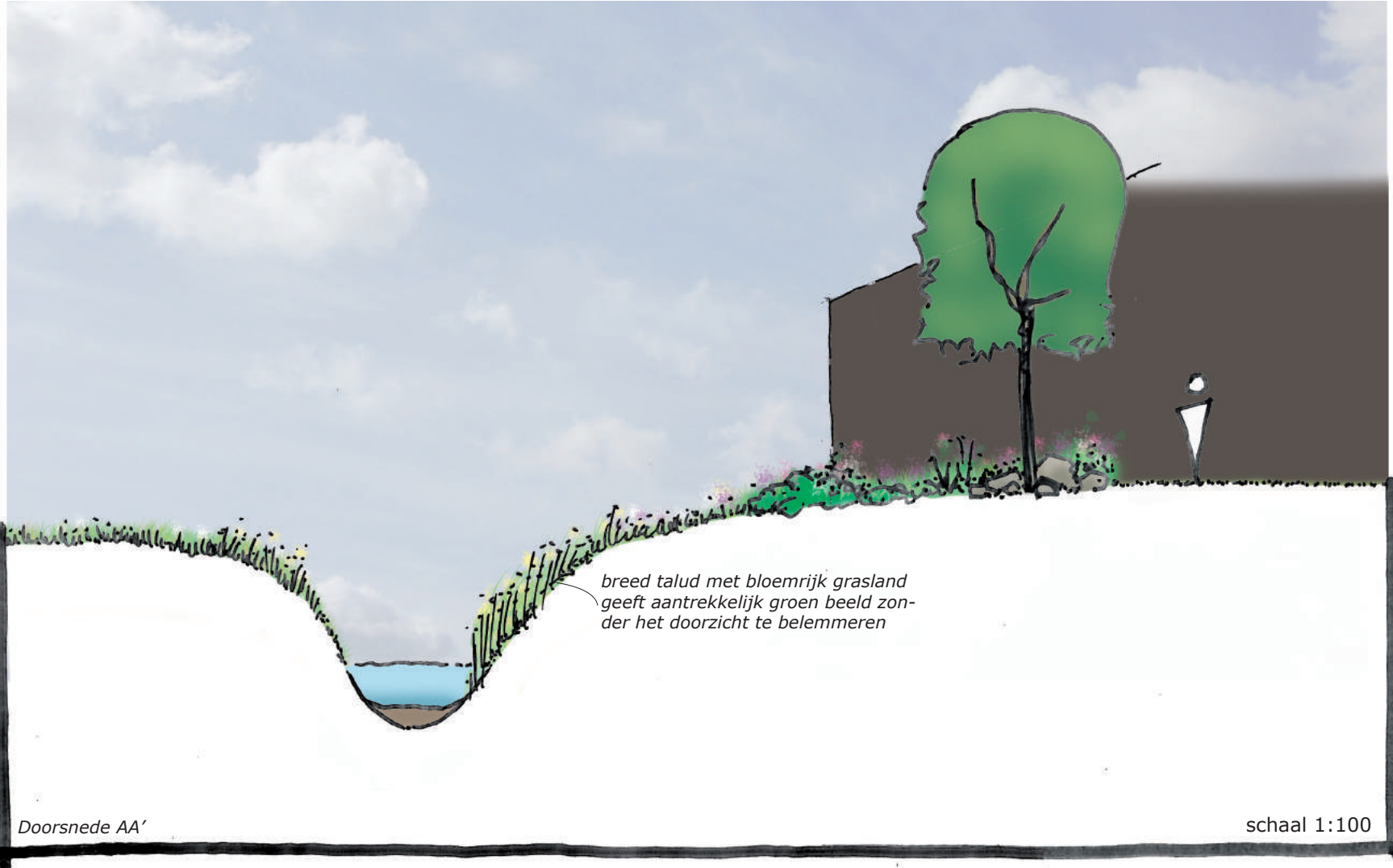
Bij de herinrichting dient niet alleen de zichtbaarheid van dit landschap uitgangspunt te zijn, maar ook de toegankelijkheid. De recreatieve behoefte aan 'ommetjes' door het landschap kan hier een plek krijgen. Paden kunnen het gebied doorkruisen en de gebruikers tot de meest ontoegankelijke plekken brengen.

De paden sluiten aan op paden uit de omgeving. De natuur is de hoofdgebruiker van de groene wig. De mens is als gast aanwezig. Hij mag delen van het terrein betreden. Mens en natuur kunnen in deze zone nader kennis met elkaar maken. Het is zelfs mogelijk om de bezoeker bij de ecologisch interessante plekken te laten komen. Bijvoorbeeld met knuppelpaden. Minimale verharding is het uitgangspunt. Voor de gebieden waar de mens niet welkom is, zorgen landschappelijke elementen voor natuurlijke barrières.

Landschappelijke herinrichting van het perceel vraagt om zorgvuldige keuzes ten aanzien van de beplanting. Uitgangspunt is gebruik van inheemse soorten zoals els, wilg, populier en eik. Ook de kleinschaligheid van de groene wig dient terug te komen in het ontwerp. Die kleinschaligheid is te bereiken door singels en hagen rond de poelen.







*breed talud met bloemrijk grasland  
geeft aantrekkelijk groen beeld zonder het  
doorzicht te belemmeren*

*Doorsnede AA'*

*schaal 1:100*



# 5. Beeldkwaliteit

## 5.1 Architectonische en stedenbouwkundige aspecten

De bebouwing in de omgeving bestaat uit zowel oude (langgevel)boerderijen als burgerwoningen. De langgevel-boerderijen nabij het plangebied hebben geen eenduidige richting. De richting varieert van haaks op de weg tot licht gedraaid. Verschillende stijlen komen door elkaar voor: historiserend, jaren '70, referenties aan oude langgevelboerderijen en monumentale bouw. De meeste bebouwing bestaat uit een langgerekt volume met een kap. De kap varieert van 1 tot 2 lagen met een kap. Verschillende type kappen komen voor: zadeldaken met en zonder wolfseinden, mansardekappen en piramidedaken. De daken zijn bedekt met rode of grijze pannen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit baksteenarchitectuur.

Het uitgangspunt voor de de dienstwoning is dat die qua volume en materialisatie aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Dat wil zeggen een langgerekte woning van één á anderhalve laag met een kap. Het gebouw bestaat voornamelijk uit baksteenarchitectuur. Dit hoofdvolume sluit qua massa aan bij de langgevelboerderijen aan de Riethorsterweg, maar kan in de detaillering een eigentijdse invulling krijgen. De stijl van de architectuur is vrij. In het gebied komen veel stijlen door elkaar heen voor.

Een hoge beeldkwaliteit is vereist gezien de prominente ligging aan het begin van het dal van de Molenbeek.

### Situering

- de richting van de woning volgt de perceelsgrens met de naastgelegen woning aan de Provinciale weg om zo het doorzicht van de verbindingsweg naar het buitengebied zo groot mogelijk te maken
- de woning is geïoriënteerd op de hoek van de Riethorsterweg en de verbindingsweg met zijn representatieve zijde

### Vorm en massa

- één herkenbare hoofdmassa
- langgerekt volume van één a anderhalve laag met een kap
- de woning heeft een zadeldak
- aan- en bijgebouwen staan los van het hoofdvolume of zijn geïntegreerd in het hoofdvolume

### Gevelindeling

- richting de openbare ruimte heeft de woning representatieve gevels
- aansprekende entreepartij op de hoek
- geen blinde gevels aan de openbare ruimte



*Bebouwingsstijlen omgeving*

### Kleuren, materialen en details

- de gevels zijn van baksteen, accenten mogen in andere materialen
- de gevels zijn gebouwd in in rode of bruin tinten om aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving
- het dak is bedekt met rode of grijze pannen



## 5.2 Terreininrichting

Het terrein rond het gebouw dient een representatieve en groene uitstraling te krijgen. Bij de materialisatie wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van materialen met een natuurlijke uitstraling. Voor de beplanting worden bij voorkeur inheemse soorten gebruikt. De beplanting in het privégedeelte mag de zichtlijnen door het gebied niet belemmeren. Het privé groen en het openbaar groen lopen natuurlijk in elkaar over.

In de tekening 'Compensatie' op pagina 40 is te zien hoeveel vierkante meters verharding (ca. 790m<sup>2</sup>) wordt toegevoegd en hoeveel vierkante meters natuurontwikkeling (ca. 3960m<sup>2</sup>) hier tegenover staat.

Globaal is aangegeven wat de oppervlaktes voor de nieuw aan te leggen onderdelen zijn. Te realiseren natuurontwikkeling:

- circa 280 m<sup>2</sup> beek;
- circa 240 m<sup>2</sup> poelen;
- circa 3440 m<sup>2</sup> natuurlijke beplanting.

### Materialisatie

- de inrit wordt uitgevoerd in robuuste materialen als grote klinkers of betonnen rijplaten;
- het voorterrein wordt uitgevoerd in grasklinkers van hoge kwaliteit;
- de entree wordt uitgevoerd in robuuste materialen als tegels in groot formaat of betonnen rijplaten;
- keerwand in hout, cortenstaal of grijs beton;
- grote maaskeien als plant- en boombescherming;
- wandelpaden kunnen eventueel worden uitgevoerd met maaskiezel;
- eventuele hekwerken zijn van hout.

### Beplanting

- op het voorterrein: middelgrote bomen, inheemse soorten of cultivars met een lichte kroon zoals *Betula*;
- singel aan noordzijde: inheemse soorten als eik, els, es, berk, kardinaalsmuts, meidoorn, veldesdoorn, Gelderse roos;
- hagen van inheemse soorten als liguster, meidoorn of veldesdoorn;
- borders: merendeels vaste planten, enkele kleine heesters, bij voorkeur inheemse soorten als lupine, margrietten, maar ook

vrouwemantel, hosta's en geraniums;

- weiland met op plekken ruigtes met inheemse soorten: op die plekken wordt slechts één of twee keer per jaar gemaaid of grazen schapen, het is hoog gras met diverse bloemen en planten, in deze ruigtes staan soorten die vooral voor vlinders en andere insecten interessant zijn; deze planten hebben namelijk de tijd om tot bloei te komen;
- bomen en struiken in natuurlijk achterperceel van inheemse soorten als els, wilg, populier en eik.



*Huidige situatie: gebied is 'gesloten', de laurierkers en coniferen langs de Molenbeek blokkeren het zicht vanaf de zuidzijde, de haag langs het verbindingspad blokkeert het doorzicht van de oostzijde. Het gebied is niet toegankelijk.*



*Gewenste situatie: het gebied opent zich en wordt toegankelijk voor wandelaars. (Dit is een sfeerimpressie en geen letterlijke vertaling van het landschapsinrichtingsplan)*

# 6. Kwaliteitsverandering

**In dit hoofdstuk lichten we toe hoe het plan bijdraagt aan het vervullen van de ambities van de gemeente. Daarnaast maken we inzichtelijk hoe de ontwikkeling een meerwaarde oplevert op maatschappelijk gebied, maar ook op de aspecten recreatie, stedenbouw, landschap, ecologie en water.**

## Vervullen ambities gemeente

De gemeente heeft de ambitie in de structuurvisie opgenomen om het gebied rondom de Molenbeek te ontwikkelen tot parkzone. Door dit initiatief ontstaat de kans om het gebied te 'openen' en in te richten als landschappelijk park.

Het initiatief ligt nabij de 'Entree van het gebied'. Middels onderhavig initiatief krijgt deze entree een positieve impuls. In de bestaande situatie is er bij het plangebied sprake van een donkere weg en is er geen contact met het buitengebied. In de nieuwe situatie krijgt het gebied een meer open karakter en bestaat er vanuit de entree ook meteen contact met het buitengebied.

Verder heeft de gemeente de ambitie om een fijnmazig netwerk aan recreatieve routes te maken. Belangrijke schakels in het routenet die het gebied toegankelijk maken, ontbreken nog met name ten westen van Plasmolen. Door de beoogde ontwikkeling kan ook deze ambitie ingevuld worden.

Het plan draagt tevens bij aan de ambitie van de gemeente om meer diversiteit en kwaliteit in het aanbod van verschillende overnachtingsmogelijkheden te creëren. Door het bouwen van de dienstwoning wordt de huidige woning verbouwd tot recreatiewoning voor grote gezinnen.

Uitgangspunten bij bouw van de gemeente zijn:

- bouwen op hoger gelegen gronden;
- nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied inpassen met ruime erfbeplanting;
- aansluiten op de maat en schaal van het gebied.

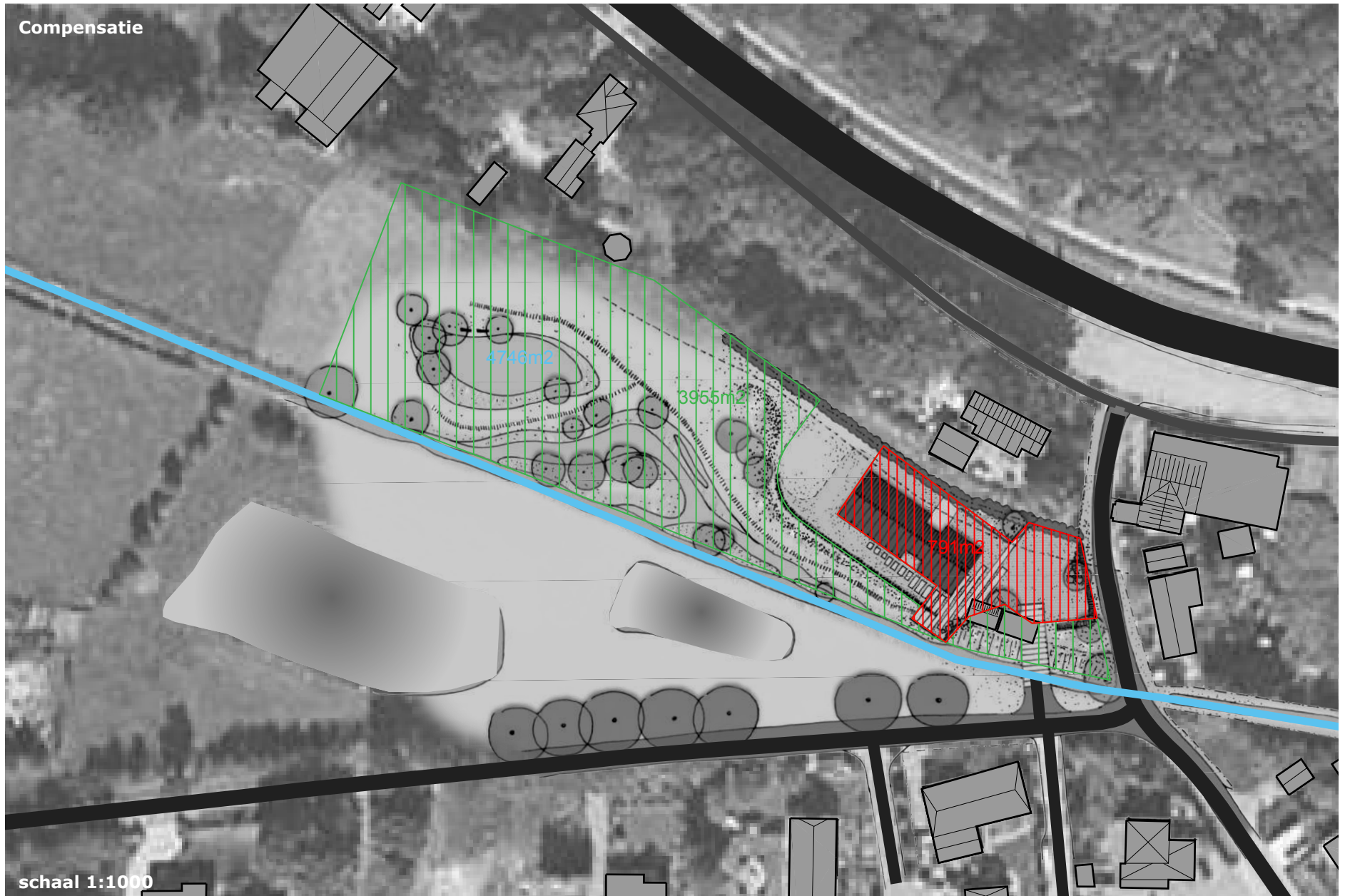
Hieraan voldoet het plan.

Uit het LOP blijken nog twee andere gemeentelijke ambities waaraan het plan een bijdrage levert:

- stimuleren, herstel en aanleg kleine landschapselementen en erfbeplanting;
- de markante landschappelijke overgang Mookerplas met bijzondere aardkundige waarden behouden, ontwikkelen en beter beleefbaar maken.

De ontwikkeling maakt het dus mogelijk om de ambities die de gemeente met deze zone heeft te vervullen.

Compensatie



schaal 1:1000

*Rood is verharding en bebouwing, groen is natuurontwikkeling, blauw is totaal*



## Compensatie natuurontwikkeling

In het Limburgs Kwaliteitsmenu valt de ontwikkeling binnen de bestemming 'Gebiedseigen recreatie en toerisme'. Dit houdt in dat een compensatie moet plaatsvinden van 5m<sup>2</sup> kwaliteitsbijdrage per m<sup>2</sup> bebouwing en/of verharding.

In de afbeelding 'Compensatie' is te zien hoe aan deze compensatie wordt voldaan qua oppervlaktes. Dit is echter slechts een kwantitatieve weergave. In de hierna volgende paragraaf lichten we per aspect de kwalitatieve meerwaarde toe die het plan oplevert voor het gebied.

## Meerwaarde op verschillende aspecten

Onderstaande aspecten vormen een meerwaarde voor het gebied. Zonder de ontwikkeling zou dit niet mogelijk zijn. Op pagina 44 en 45 zijn de huidige en de nieuwe situatie naast elkaar weergegeven om het verschil inzichtelijk te maken.

### Maatschappelijke baten

- + De wandelroute door het gebied en het ervaarbaar maken van de Molenbeek vormen een meerwaarde voor het hele dorp.
- + Door het verwijderen van de coniferen, laurierkers en de hoge haag, opent het gebied zich. Schitterende zichtlijnen ontstaan over de groene wig/parkzone richting het buitengebied.

### Recreatie

- + Met het bouwen van de nieuwe dienstwoning, ontstaat de mogelijkheid om de bestaande dienstwoning om te bouwen tot recreatiewoning voor grote gezinnen. Hiermee wordt het recreatieaanbod verruimd.
- + Bij de receptie in de dienstwoning kunnen bezoekers informatie over de omgeving krijgen. Dit is niet alleen voor bezoekers van het bungalowpark, maar ook voor bijvoorbeeld dagrecreanten. Hiermee wordt het recreatieaanbod groter, bovendien kan het ook een educatieve meerwaarde opleveren.
- + De al genoemde wandelpaden bieden nieuwe recreatiemogelijkheden.

### Stedenbouw

- + Het gebouw markeert de entree van de parkzone en vormt daarmee een overgang van de kern naar het buitengebied.
- + Door het gebouw in de richting van de uitloper van de stuwwal te plaatsen, begeleidt het het zicht richting de overgang van winterbed naar stuwwal.
- + De nieuwbouw sluit aan bij het aanwezige cluster van bebouwing. De rest van het gebied blijft daarmee gevrijwaard van bebouwing.

### Landschap

- + De ontwikkeling van een parkzone langs de Molenbeek.
- + De haag met het hekwerk aan de verbindingsweg gaat weg en wordt vervangen door een lage haag die zicht op het gebied mogelijk maakt.
- + De coniferen en laurierkers verdwijnen waardoor het zicht vanaf de hoek Riethorsterweg-verbindingsweg veel weidser is.
- + Het landschap wordt weer voelbaar en leesbaar gemaakt. De overgang van winterbed naar stuwwal is weer te ervaren.



- + Het gebied krijgt een kleinschaligheid door de toe te voegen informeel geplaatste bomen langs de Molenbeek en eventuele hagen rond de poel.
- + Natuurlijke bloemrijke vegetatie wordt toegevoegd langs de beek en vaste planten richting het voorterrein.

### Ecologie

- + De vernatting van het gebied, het maken van flauwe oevers en verwijderen van de bomen langs de Molenbeek maken het mogelijk voor nieuwe soorten planten en dieren om naar het gebied te komen.
- + Er worden meer overgangen en reliëf in het gebied aangebracht. Hierdoor ontstaat er meer variatie in de abiotische situatie, wat meer variatie in vegetatie en dieren oplevert. Dit is in de huidige situatie niet aanwezig.
- + Zo ontstaat er een mooie overgangen van nat (beek) naar droog (grasland). Op deze overgang wordt spontane ontwikkeling van vegetatie gestimuleerd. Dit leidt tot veel variatie in plantensoorten: waterminnende soorten (zoals Gele lis, Zwanenbloem, Kleine lisdodde) komen nabij de beek en poeltjes voor en soorten die van drogere voeten houden staan op de drogere en water hoger gelegen delen;

- + Van de zeer natte delen (beek en poeltjes) maken bijvoorbeeld amfibieën, libellen en juffers veelvuldig gebruik;
- + Stimulatie van de ontwikkeling van (onder)watervegetatie in poeltjes zorgt voor eiafzetplaatsen voor de Kleine watersalamander, libellen en juffers;
- + Aanplant van laag struweel nabij de poelen levert een schuilplaats en overwinteringplaats op voor kleine zoogdieren en amfibieën;
- + Een zuidelijk georiënteerde helling zorgt voor een warme plek, wat positief is voor onder andere insecten;
- + Het huidige grasland wordt deels omgevormd tot een bloemrijk grasland wat positieve effecten heeft op insecten, waaronder vlinders en bijen;
- + Exotische plantensoorten worden verwijderd. Inheemse soorten worden toegevoegd.
- + Al met al leveren toekomstige plannen een toegevoegde waarde op het gebied van ecologie/biodiversiteit ten op zichte van de soortenarme huidige situatie in het plangebied.
- + Bezoekers kunnen door middel van knuppelpaden bij interessante ecologische plekken komen zonder schade aan te richten. Hierdoor komen mens en natuur bij elkaar. Dit kan een educatieve functie hebben.

- + Door de woning op deze plek te plaatsen waar de grond al is opgehoogd en die dicht bij de bestaande toegang ligt, is een minimale toevoeging van verharding nodig. Hierdoor ontstaat veel ruimte voor natuurontwikkeling.

### Water

- + Drassig gebied wordt teruggebracht met een meanderende loop van de Molenbeek en poelen.
- + Het bergend regime blijft gelijk door de compensatieregeling of wordt zelfs groter door de beek en poelen.

Huidige situatie



hoge haag langs  
het verbindingspad;  
hierdoor geen zicht  
op groene wig vanaf  
verbindingsweg  
en beperkt zicht  
vanaf Rijksweg op  
bestaande boerderij

dichte strook met  
laurierkers en  
coniferen beperkt  
zicht op groene wig

schaal 1:2000



Nieuwe situatie

schaal 1:2000

wandelpad maakt gebied toegankelijk

zicht vanuit Rijksweg op langgevel-boerderij

meandering waterloop terugbrengen, natuurontwikkeling en waterberging

lage haag langs het verbindingspad; maakt zicht op groene wig mogelijk

kleinschaligheid in gebied door informele bomenrij langs waterloop die zicht niet beperkt

zicht op groene wig



s a  
b